

Gemeinde Efringen-Kirchen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„In der Kammerten I“

Begründung

Verfahrensstand: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 13.05.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines.....	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	3
1.3	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	3
1.4	Planungsverfahren	4
1.5	Verfahrensablauf.....	4
1.6	Flächennutzungsplan	5
1.7	Stellplatzsatzung der Gemeinde Efringen-Kirchen	5
2	Grundlagen der Planung, Städtebauliche Konzeption.....	6
2.1	Städtebauliches Konzept und geplante Nutzungen	6
2.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	6
2.3	Belange des Immissionsschutzes.....	7
2.4	Baugrund.....	7
2.5	Schutzgebiete, Überflutungsflächen	7
3	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
4	Örtliche Bauvorschriften.....	8
5	Belange des Klimaschutzes	8
6	Verlust landwirtschaftlicher Flächen	8
7	Umweltbericht	9
8	Städtebauliche Kennziffern	9
9	Bodenordnung.....	10
10	Kosten	10

2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „In der Kammerten I“ | Gemeinde Efringen-Kirchen

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Efringen-Kirchen erhielt eine Anfrage zum Bau eines Wohngebäudes auf einem Grundstück in Efringen-Kirchen am nördlichen Ende der Hutgasse, angrenzend an ein bestehendes Gebäude. Der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen sieht die zukünftige Bebauung positiv, da damit neuer Wohnraum in Efringen-Kirchen generiert wird.

Das geplante Vorhaben liegt derzeit außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Efringen-Kirchen; durch das geplante Vorhaben wird der Ortsrand von Efringen-Kirchen leicht nach Westen erweitert. Da das neu geplante Gebäude den Ortsrand von Efringen-Kirchen zukünftig prägen wird, hat sich der Gemeinderat für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgesprochen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung durch ein Wohngebäude geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- > Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- > Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und Stärkung der Gemeinde als attraktiver Wohnstandort
- > Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
- > Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes

1.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Für das Vorhaben wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Weiterhin verpflichtet er sich zur Durchführung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Satzungsbeschluss durch einen Durchführungsvertrag. Sollte das Vorhaben nicht innerhalb der vereinbarten Frist umgesetzt werden, kann die Gemeinde nach § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben, wobei keine Ansprüche gegen die Gemeinde geltend gemacht werden können.

Nach § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im VEP ist das geplante Vorhaben sowie die geplante Erschließung dargestellt.

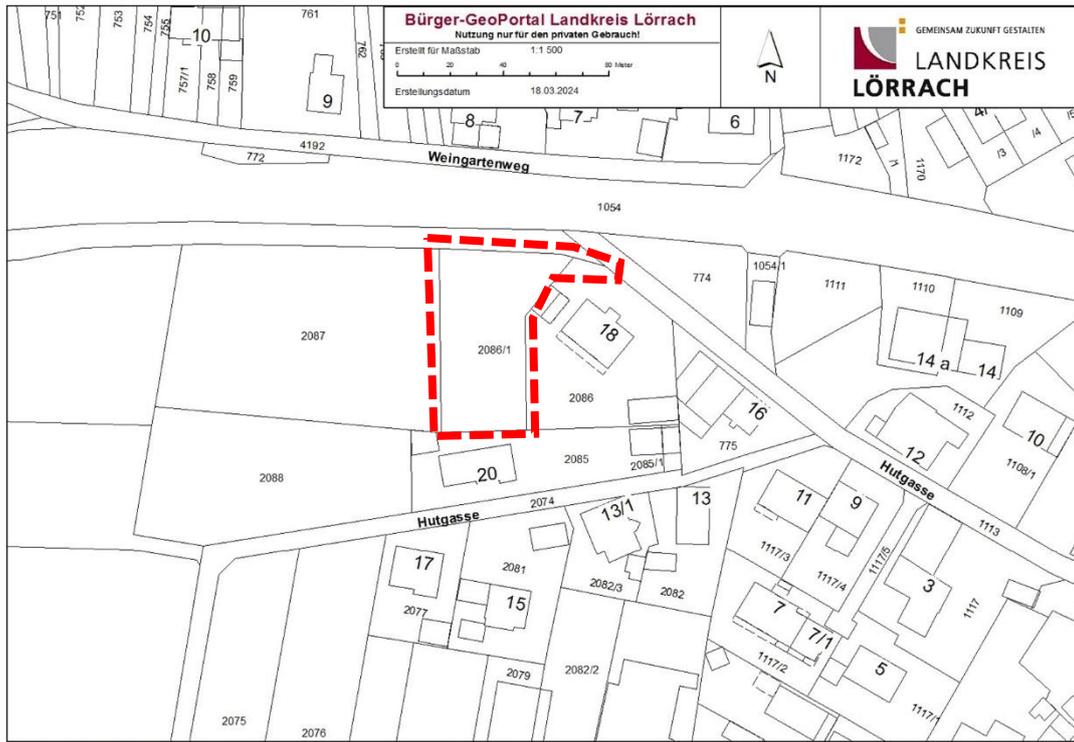
1.3 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Efringen-Kirchen am nördlichen Ende der Hutgasse. Es liegt auf Gemarkung Efringen-Kirchen und betrifft das Grundstück Flst. Nr. 2086/1 sowie Teile des Grundstücks Flst. Nr. 2086. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 0,12 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- > Im Norden durch das Grundstück Flst. Nr. 2095 und weiter nördlich durch das Grundstück Flst. Nr. 1054 (Bahnlinie)
- > Im Osten durch das Grundstück Flst. Nr. 2086 und daran angrenzend das Grundstück Flst. Nr. 1113 (Hutgasse)
- > Im Süden durch das Grundstück Flst. Nr. 2085 (Hutgasse 20)
- > Im Westen durch das Grundstück Flst. Nr. 2087

Die genauen Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt (§ 9 Abs. 7 BauGB, schwarze, gestrichelte Linie). Die Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht der Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans.



Datengrundlage © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie TopPlusOpen, ©LGL BW (http://www.lgl-bw.de), Az.: 2851 9-1/147 © LK Lörrach

Abbildung 1: ungefähre Darstellung des Plangebiets, Plangrundlage: Bürger-GeoPortal des Landkreises Lörrach, ohne Maßstab, Abruf 03/2024

1.4 Planungsverfahren

Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „In der Kammerten I“ wird als zweistufiges Planungsverfahren durchgeführt. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

1.5 Verfahrensablauf

_____ Der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen fasst gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „In der Kammerten I“

_____ Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

_____ bis _____ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Schreiben vom _____ mit Frist bis _____ Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

_____ Behandlung der zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung.

5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „In der Kammerten I“ | Gemeinde Efringen-Kirchen

_____ Veröffentlichung im Internet und Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Schreiben vom _____ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
mit Frist bis _____

_____ Der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften „In der Kammerten I“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

1.6 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Efringen-Kirchen ist das Gebiet „In der Kammerten“ als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Durch das geplante Vorhaben in Form eines Wohnhauses wird davon ausgegangen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „In der Kammerten I“ somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann (§ 8 Abs. 2 BauGB).

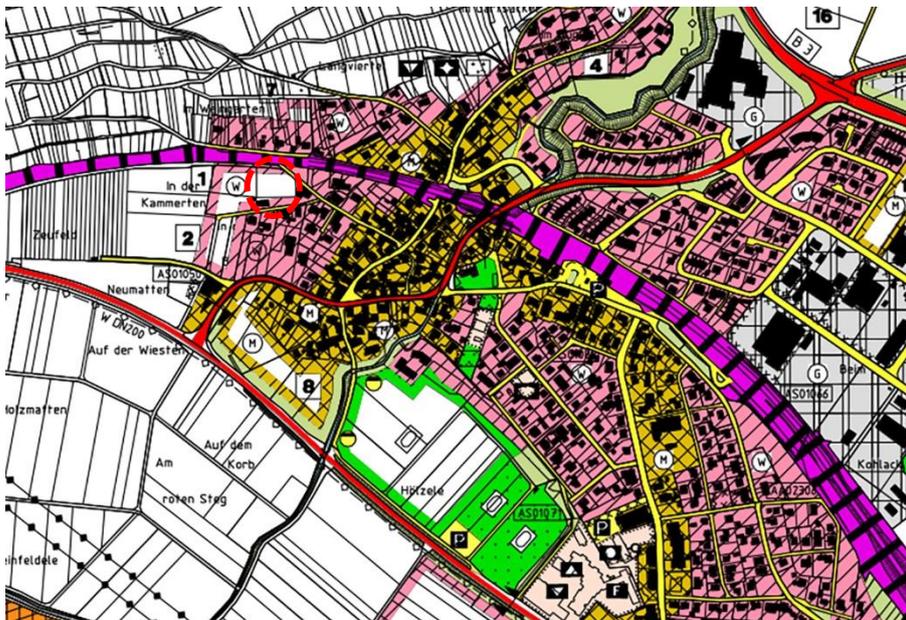


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Gemeinde Efringen-Kirchen

1.7 Stellplatzsatzung der Gemeinde Efringen-Kirchen

Für das Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Efringen-Kirchen, in Kraft getreten am 22.05.1997. Für Wohnungen bis 50 qm ist ein Stellplatz, für Wohnungen über 50 qm 1,5 Stellplätze, für Wohnungen über 100 qm 2 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

2 GRUNDLAGEN DER PLANUNG, STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

2.1 Städtebauliches Konzept und geplante Nutzungen

Im nördlichen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 2086/1 entsteht ein Wohngebäude sowie zugehörige Garagen, Carports bzw. Zufahrtsbereiche. Die Zufahrt sowie leitungstechnische Erschließung erfolgt über das Grundstück Flst. Nr. 2086 mit entsprechender öffentlich-rechtlicher Sicherung. Das neue Gebäude wird mit einem Pultdach abgeschlossen. Nördlich und östlich davon liegende Garagen bzw. Carports erhalten ein Flachdach.

Das Grundstück hat nach Süden hin ein Gefälle. Für das neu geplante Gebäude wird das Gelände neu modelliert, damit kann Erdaushub des Gebäudes auf dem eigenen Grundstück wiederverwendet werden. Das geplante Gebäude erscheint daher im nördlichen und östlichen Bereich mit einem Geschoss (Pultfirst ca. 5 m über der Zufahrt), nach Süden und Westen hin treten zwei Geschosse in Erscheinung. Nach Süden hin ist eine Terrasse vorgesehen, auch hier wird das Gelände angepasst. Geplant sind maximal zwei Wohneinheiten.

Nördlich des geplanten Gebäudes entsteht eine Doppelgarage, östlich davon liegt eine Garage/Carport für weitere Stellplätze. Das Flachdach geht hier in die Eingangsüberdachung des Hauptgebäudes über.

Nach Süden hin liegt eine Gartenfläche.

2.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt über das östlich angrenzende Grundstück Flst. Nr. 2086 zur Hutgasse.

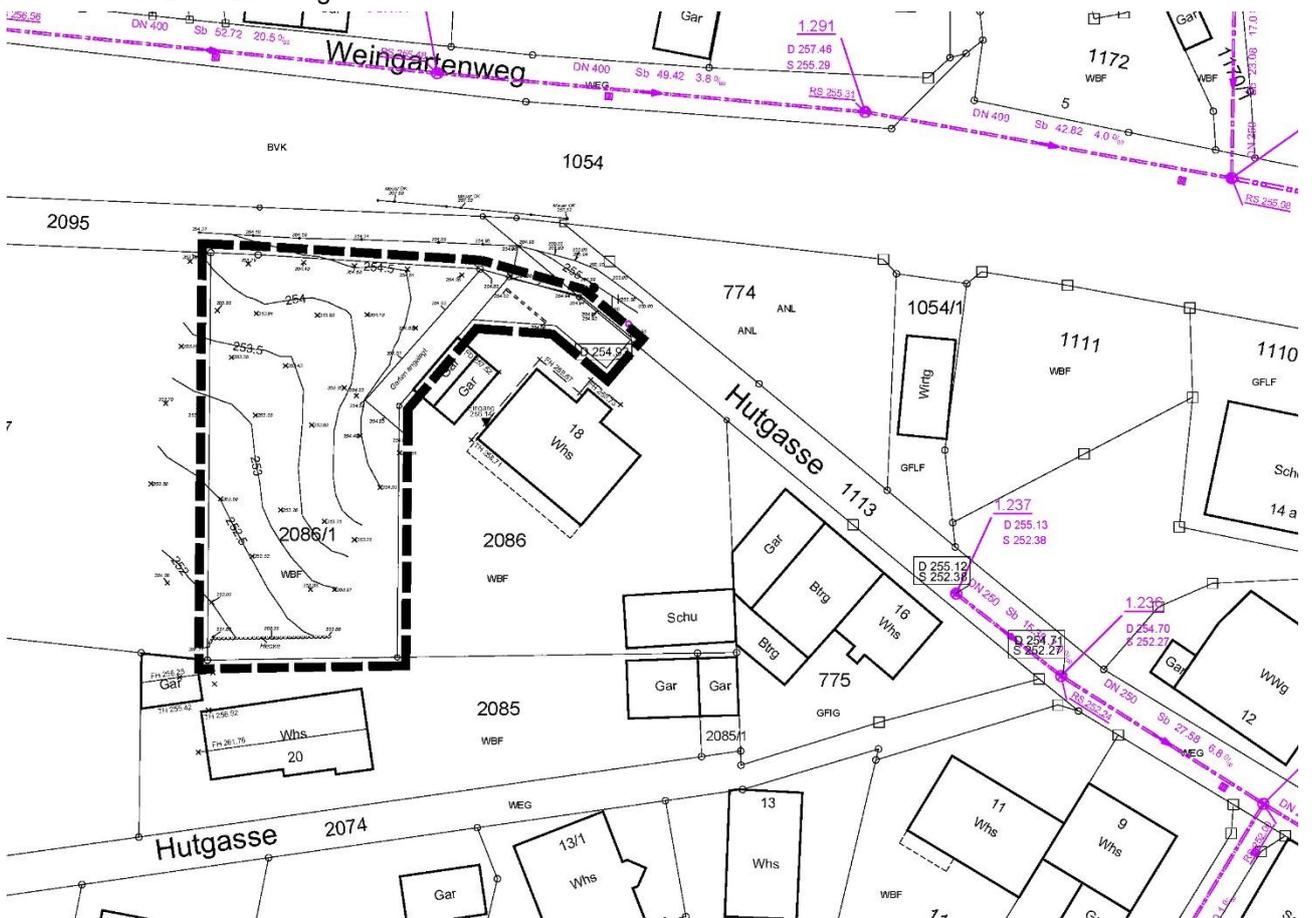


Abbildung 3: Auszug aus dem Kataster mit Vermessung/Leistungsplan, Quelle: Gemeinde Efringen-Kirchen, Bölk + Gantner, Stand 04/2024

Verkehr

Die Hutgasse ist eine schmale Erschließungsstraße, die im Bereich des Vorhabens als Sackgasse endet. Zum Ende der Hutgasse gibt es keine Wendemöglichkeit, außer es wird die private Grundstücksfläche des Gebäudes Hutgasse 18 genutzt. Von der Hutgasse ausgehend entlang der Bahnlinie liegt ein Weg-Grundstück (Flst. Nr. 2095). Das Wegegrundstück wird u.a. zur Erschließung landwirtschaftlicher Flächen sowie zur Pflege der Böschung zur Bahnlinie hin genutzt. Dieser unbefestigte Weg soll nicht für eine Erschließung des Vorhabens herangezogen werden.

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens erfolgt daher über das Grundstück Flst. Nr. 2086 (Hutgasse 18). Die Zufahrtsfläche beträgt ca. 55 m². Eine entsprechende Baulast wird nach Angaben des Vorhabenträgers zeitnah eingetragen.

Wasser, Entwässerung

Wie im oben abgebildeten Plan ersichtlich, endet die öffentliche Mischwasserkanalisation ca. 50 m südöstlich des geplanten Vorhabens. Beim Bau des Gebäudes Hutgasse 18 wurde bereits eine private Zuwasser- und Mischwasserleitung verlegt. Das nun geplante Vorhaben soll an diese bestehenden privaten Leitungen anschließen. Eine entsprechende Dienstbarkeit für ein Leitungsrecht ist bereits eingetragen.

Das häusliche Abwasser ist rechtzeitig vor Bezugsfertigkeit an die bestehende öffentliche Kanalisation anzuschließen. Die Entwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und bedürfen der Abnahme durch die Gemeinde Efringen-Kirchen.

Regenwasser

Für das Vorhaben ist geplant, das unbelastete Regenwasser in einer Zisterne aufzufangen. Der Überlauf wird auf dem Grundstück versickert. Das geologische Gutachten lag zum Zeitpunkt der Abgabe der Unterlagen noch nicht vor, die Untersuchungen sind aber bereits durchgeführt. Nach Angaben des Geologen ist der Boden grundsätzlich für eine Versickerung geeignet.

Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen.

Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentlichen Schmutz- oder Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

2.3 Belange des Immissionsschutzes

Nördlich des Plangebiets verläuft eine Bahnlinie (RVL Regio Verkehrsverbund Lörrach, Linie 702 Basel SBB/Bad. Bf. – Müllheim - Freiburg Hbf). Entlang der Bahnlinie wurde bereits eine Schallschutzwand errichtet. Eine entsprechende Stellungnahme eines Fachbüros für Schallschutz wird bis zur Offenlage ergänzt.

2.4 Baugrund

Gutachten zum Baugrund werden bis zur Offenlage ergänzt.

2.5 Schutzgebiete, Überflutungsflächen

Gemäß Karten der LUBW liegen auf den Grundstücken keine Schutzgebiete. Gemäß Hochwassergefahrenkarte der LUBW liegt das Plangebiet außerhalb von Überflutungsflächen.

In der Starkregengefahrenkarte des Geoportals Landkreis Lörrach liegt das Plangebiet aber innerhalb eines Bereichs, der von Starkregen betroffen sein kann.

Starkregen ist ein intensiver Niederschlag, bei dem große Niederschlagsmengen in bestimmten Zeiteinheiten anfallen. Starkregen kann überall auftreten und zu schnell ansteigenden Wasserständen und (bzw. oder) zu Überschwemmungen führen. Häufig geht Starkregen auch mit Bodenerosion

- 8 Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „In der Kammerten I“ | Gemeinde Efringen-Kirchen

einher. Dementsprechend sollte der Bauherr Vorsorge für den Schutz des künftigen Eigenheimes treffen.

Mehr Informationen unter <https://gis.loerrach-landkreis.de/buergergis> und <https://www.loerrach-landkreis.de/erol>

3 **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Planzeichnung und planungsrechtliche Festsetzungen werden zur Offenlage ergänzt.

4 **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Planzeichnung und örtliche Bauvorschriften werden zur Offenlage ergänzt.

5 **BELANGE DES KLIMASCHUTZES**

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitplanverfahren Rechnung zu tragen. Darunter fallen jedoch nicht nur Maßnahmen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO₂-Reduktion abzuschwächen, sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Die Gemeinde Efringen-Kirchen misst diesem Belang einen hohen Stellenwert ein. Bereits 2014 wurde ein integriertes Klimaschutzkonzept erstellt.

Im vorliegenden Fall werden Grundstücksflächen im Außenbereich neu für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Bei der Fläche handelt es sich um eine private Gartenfläche, die bereits seit Jahren im bestehenden Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist. Eine grundsätzliche Abwägung über Neuversiegelungen im Außenbereich hat daher bereits stattgefunden. Mit dem neu geplanten Gebäude wird Efringen-Kirchen leicht in den Außenbereich hin vergrößert und der Ortsrand neu abgerundet. Durch die Teilung eines bestehenden Grundstücks kann in gewisser Weise von einer Nachverdichtung eines privaten Grundstückes ausgegangen werden.

Für neue Gebäude im Geltungsbereich gelten unabhängig vom Bebauungsplan die Regelungen sonstiger Gesetze zum Klimaschutz wie z. B. das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ – Gebäudeenergiegesetz (GEG). Schrittweise wird damit eine klimafreundliche Wärmeversorgung umgesetzt.

Darüber hinaus gilt für das Vorhaben das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW). Insbesondere Wohngebäude sollen einen angemessenen Beitrag zum Klimaschutz durch Reduzierung der Treibhausgasemissionen hin zur Netto-Treibhausgasneutralität und zugleich zu einer nachhaltigen Energie-, Wärme- und Verkehrswende leisten.

6 **VERLUST LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll begründet werden.

In den Abbildungen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) ist zu sehen, dass das Grundstück Flst. Nr. 2086, das bereits in die Grundstücke Flst. Nrn. 2086 und 2086/1 aufgeteilt wurde, als private Grün- bzw. Gartenfläche genutzt wird. Das geplante Vorhaben wird daher nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen umgesetzt. Die westlich anschließenden Grünflächen (Flst. Nrn. 2087 und 2088) werden als Wiesen genutzt.



Abbildung 4: Hintergrundkarte der LUBW, Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg LUBW <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>, Abruf 04/2024

7 UMWELTBERICHT

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im sog. Regelverfahren aufgestellt mit Durchführung einer Umweltprüfung. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird durch das Planungsbüro proECO Umweltplanung aus 79664 Wehr erarbeitet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Nach § 2 Absatz 4 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das sog. „Scoping“ wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung durchgeführt, d.h. es wird ein Vorentwurf des Umweltberichts erarbeitet und die Behörden aufgefordert, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen.

Die im Plangebiet entstandenen Eingriffe können durch interne Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich nicht vollständig ausgeglichen werden. Durch das Planungsbüro proECO werden Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet. Ein ggf. anfallendes Defizit wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Die Sicherung von externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt i.d.R. über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Kommune und dem Vorhabenträger.

Untersuchungen und Aussagen zum Artenschutz werden ebenfalls durch das Planungsbüro proECO erstellt.

Der vollständige Entwurf des Umweltberichts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird den Unterlagen der Offenlage beigelegt.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gesamtfläche	ca.	0,12 ha	100 %
--------------	-----	---------	-------

10 Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „In der Kammerten I“ | Gemeinde Efringen-Kirchen

9 **BODENORDNUNG**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

10 **KOSTEN**

Im Plangebiet sind keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen oder neue Infrastrukturen geplant. Durch das Plangebiet entstehen keine öffentlichen Kosten für die Erschließung.

Freiburg, den _____

die STEG

Hauptgeschäftsstelle Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Standort Freiburg
Kartäuserstraße 51a
79102 Freiburg